UCHWAŁA NR XI/75/2015
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Adamów na działce ewidencyjnej 13/6.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199)[1] i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594)[2], oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIX/269/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Adamów na działce ewidencyjnej nr 13/6 stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 listopada 2014 r., **Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Adamów na działce o nr ewid. 13/6, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, obejmuje ona teren działki o nr ewid. 13/6 .

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

[1] Zmiany ustawy opublikowano w: Dz. U. 2015 poz. 199, 443, 774.
[2] Zmiany ustawy opublikowano w: Dz. U. 2013 r. poz. 594, 1318; Dz. U. 2014 r. poz. 379, 1072; z 2015 r. 1045.

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);

7) **powierzchni zabudowydziałki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

9) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

13) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

14) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,

   e) linie zabudowy;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się sam ziemnych oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

4) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyodrębnia się **teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem, dla którego ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.**

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; garaże; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomieszczenia usługowe realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;

5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;

6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;

3) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

4) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

6) dopuszcza się możliwość podziału działki, przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25,0 m;

7) ustalenia § 6 ust. 3 pkt. 6 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

d) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

e) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

f) ustala się stosowanie w pozostałych budynkach dachów dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach zlokalizowanych bezpośredni przy granicy z działką sąsiednią;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 30% powierzchni tej działki;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;

4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

5. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych :

1) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej, bezpośrednio z drogi publicznej - drogi gminnej klasy „D" – dojazdowej, przylegającej do tej działki lub z istniejącej na działce nr ewidencyjny 13/5 drogi wewnętrznej;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie –minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;

3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) wskazuje się, że cały teren MN położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i NR 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów;

2) dla terenu **1MN**, na którym występują urządzenia melioracyjne:

a) ustala się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,

b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych ustala się obowiązek wystąpienia do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,

c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi terenu MN w infrastrukturę techniczną

§ 7. Ustala się zaopatrzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą gminną sieć wodociągową.

§ 8. W zakresie odprowadzenie ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;

2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 9. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i dalej do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 10. W zakresie elektroenergetyki ustala się jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) czasowo ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

2) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w budynki;

2) ustala się obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

3) dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 13. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 5.
Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości

§ 15. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** w wysokości **20%;**

Rozdział 7.
Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 17. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny przyjętego uchwałą Nr NIII/57/2007 Rady Gminy Brzeziny z dnia 29 czerwca 2007 roku.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady Gminy
Brzeziny

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa